

Raadsvoorstel

Aan de gemeenteraad.

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Kelders, Krabbendijke'

Datum vergadering	: 28 juni 2022		
Zaaknummer	: Z19.001634	Raadsvoorstel	: D22.211171
	8 - Volkshuisvesting,		
Programma/paragraaf	: ruimtelijke ordening en	Budgethouder	: ir. J. Gideonse
	stedelijke vernieuwing		
Portefeuillehouder(s)	: M. Both	Behandeld door	: drs. ing. D.J. Steenberg
Behandeld in opinieraad	: ja	Afdeling	: Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. in te stemmen met de voorgestelde aanpassingen in de toelichting, regels en de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kelders, Krabbendijke';
3. het bestemmingsplan 'Kelders, Krabbendijke' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.02KrBPKelders-va01 ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen;
4. de grondexploitatie behorende bij het bestemmingsplan 'Kelders, Krabbendijke' vast te stellen en het verlieslatende resultaat te dekken uit de Algemene reserve grondexploitatie.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Reimerswaal

mr. F. Marquinie MBA
Secretaris

mevrouw drs. J.S. van Egmond
Burgemeester

Voor een toelichting op het raadsvoorstel wordt verwezen naar de volgende pagina's.

Raadsbehandeling

Conform aangenomen	:	voor:	17	tegen:	0
Gewijzigd aangenomen	:				
Amendement ja/nee	:	voor:		tegen:	
Amendementnummer	:				
Overig	:				
			unaniem	aangenomen	

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Reimerswaal,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders, met kenmerk D22.211171, tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Kelders, Krabbendijke' met planidentificatiecode NL.IMRO.0703.02KrBPKelders-va01,

overwegende:

dat het ontwerpbestemmingsplan in het kader van artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf donderdag 20 juni 2019 tot en met woensdag 31 juli 2019 ter inzage heeft gelegen en dat dit op de gebruikelijke wijze in de Staatscourant, in de rubriek 'Reimerswaal info' van het Advertentieblad Reimerswaal alsmede op de gemeentelijke website bekend is gemaakt;

dat gedurende de termijn van tervisielegging 8 zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Kelders, Krabbendijke', die zijn samengevat in de Nota zienswijzen met kenmerk D19.003939, welke als bijlage bij dit besluit is gevoegd en als ingelast wordt beschouwd;

dat het naar aanleiding van de zienswijzen wenselijk is het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen ten opzichte van het ontwerp;

dat het naar aanleiding van ambtshalve overwegingen eveneens wenselijk is het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen ten opzichte van het ontwerp;

dat de overwegingen die aan de wijzigingen ten grondslag liggen zijn weergegeven in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan 'Kelders, Krabbendijke';

dat de grondexploitatie behorende bij het bestemmingsplan 'Kelders, Krabbendijke' een verlieslatend resultaat van € 411.872,00 laat zien;

dat dekking voor het financiële tekort te vinden is in de Algemene reserve grondexploitatie;

gelet op het ter zake bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

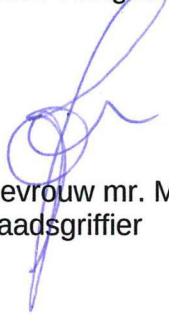
Besluit

1. a. de zienswijze van indiener 1 ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
b. de zienswijze van indiener 2 ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
c. de zienswijze van Waterschap Scheldestromen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
d. de zienswijze van indiener 4 ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
e. de zienswijze van CF Techniek B.V. ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
f. de zienswijze van VeiligheidsRegio Zeeland ontvankelijk en gegrond te verklaren;
g. de zienswijze van indiener 7 ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
h. de zienswijze van Vogelaar Vredenhof B.V. ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Kelders, Krabbendijke' met planidentificatiecode NL.IMRO.0703.02KrBPKelders-va01 - waarvoor bij het vervaardigen van de verbeelding gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT en dat conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm is vastgelegd - overeenkomstig het voorstel van het college gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp zoals dit ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen zijn vastgelegd

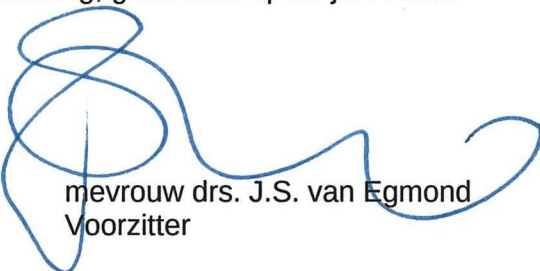
in hoofdstuk 7 (uitvoerbaarheid) van de toelichting bij het bestemmingsplan 'Kelders, Krabbendijke';

3. De grondexploitatie behorende bij het bestemmingsplan 'Kelders, Krabbendijke' vast te stellen en het verlieslatende resultaat van € 411.872,00 te dekken uit de Algemene reserve grondexploitatie;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering, gehouden op 28 juni 2022.



mevrouw mr. M.L. van Zon
Raadsgriffier



mevrouw drs. J.S. van Egmond
Voorzitter

Toelichting op het raadsvoorstel

Inleiding

Ten behoeve van de beoogde uitbreiding van het bedrijf Vogelaar Vredenhof aan de Oude Rijksweg 13B in Krabbendijke, het opnemen van de verleende afwijking van het vigerende bestemmingsplan 'Krabbendijke' voor de (inmiddels gerealiseerde) aanleg van een parkeerterrein en de beoogde bouw van 2 woningen op een deel van de gronden in eigendom van de gemeente, is het nieuwe bestemmingsplan 'Kelders, Krabbendijke' opgesteld.

De totstandkoming van dit bestemmingsplan is uiterst moeizaam verlopen. Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Kelders, Krabbendijke' is reeds op 7 december 2017 ter visie gelegd en nu zo'n 4,5 jaar later is het uiteindelijk mogelijk het bestemmingsplan vast te stellen. Voor dit verloop van de procedure zijn 3 primaire oorzaken aan te wijzen, waarvan er 2 verband houden met de economische uitvoerbaarheid van het plan. Een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan zoals het bestemmingsplan 'Kelders, Krabbendijke', kan namelijk alleen worden vastgesteld indien de economische uitvoerbaarheid ervan verzekerd is. Zowel met de uitbreiding van het bedrijf Vogelaar Vredenhof als met de nieuwbouw van woningen in het plangebied, is het bestemmingsplan erop gericht om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

Door het sluiten van een anterieure en koopovereenkomst tussen de gemeente en Vogelaar Vredenhof op 5 november 2018 is de benodigde zekerheid verkregen over de economische uitvoerbaarheid van het voor dit bedrijf bedoelde deel van het plan. Tot dat moment was het niet mogelijk de bijna een jaar daarvoor gestarte procedure te vervolgen. De tweede oorzaak hangt samen met de woningbouwplannen die waren voorzien op de gronden aan de Dorpsstraat en achter het parkeerterrein naast de kerk van de Gereformeerde Gemeente. Het momenteel braakliggende deel van deze gronden tussen Dorpsstraat 9 en 29 is eigendom van de gemeente. Een projectontwikkelaar is geruime tijd in overleg geweest met de huidige eigenaren van de percelen Dorpsstraat 29 tot en met 35 om deze gronden te verwerven. Het was de bedoeling van de projectontwikkelaar om deze gronden te voegen bij de gronden van de gemeente en binnen dat gezamenlijke projectgebied een woonbuurtje te ontwikkelen met maximaal 30 woningen. De gemeente stond in beginsel positief tegenover deze plannen. Het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en een projectontwikkelaar is een absoluut vereiste om een dergelijk project samen ter hand te kunnen nemen.

Het voorontwerpbestemmingsplan anticipeerde reeds op de genoemde woningbouwontwikkeling door het zuidelijke deel van de desbetreffende gronden (grenzend aan het vergrote bedrijfsterrein van Vogelaar Vredenhof) direct van een gedetailleerde woonbestemming te voorzien en het noordelijke deel (aan de Dorpsstraat) een bestemming 'Woongebied - Uit te werken' te geven. De bestemming 'Woongebied - Uit te werken' was opgenomen omdat tijdens de voorontwerpfase nog onvoldoende duidelijk was hoe het woonbuurtje exact kon worden ingevuld. Bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan bleek vervolgens dat de samenhang binnen het gehele woningbouwplan dusdanig groot was dat een verdeling in een direct gedetailleerd bestemd en een uit te werken plandeel niet realistisch zou zijn. De projectontwikkelaar liet de gemeente tegelijkertijd weten dat er voldoende voortgang in het overleg met de woning- en grondeigenaren zat, zodat verwacht kon worden dat overeenstemming tussen partijen aanstaande was. Hierop anticiperend is uiteindelijk op 20 juni 2019 het ontwerpbestemmingsplan 'Kelders, Krabbendijke' ter inzage gelegd. In dat plan was het gehele terrein tussen Dorpsstraat 9 en 39 (het adres Dorpsstraat 37 bestaat niet) voorzien van een bestemming 'Woongebied - Uit te werken' met daaraan gekoppeld uitwerkingsregels voor de toekomstige ontwikkelingsrichting van het uit te werken plandeel.

Na de ontwerpfase is het helaas langzaam maar zeker duidelijk geworden dat de projectontwikkelaar niet binnen afzienbare tijd tot overeenstemming zou kunnen komen met de

eigenaren van de percelen Dorpsstraat 29 tot en met 35. Zonder die zekerheid bleek het ook niet mogelijk om een overeenkomst te sluiten tussen de gemeente en de projectontwikkelaar over de beoogde ontwikkelingen, zodat daarmee de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zou kunnen worden gegarandeerd. Om de afspraken die intussen al wel zijn gemaakt met Vogelaar Vredenhof B.V. gestand te kunnen doen, bleek het uiteindelijk onvermijdelijk om het deel van het plangebied waarop het woonbuurtje aan de Dorpsstraat was voorzien, te laten vervallen in het nu voorliggende vast te stellen bestemmingsplan 'Kelders, Krabbendijke'. Dit voorjaar heeft ons college moeten vaststellen dat het de projectontwikkelaar niet gelukt is om alle benodigde gronden te verwerven en de gewenste duidelijkheid te verstrekken. De samenwerking met de ontwikkelaar is daarmee beëindigd. Met raadsmededeling D22.201981 heeft ons college uw raad op 3 mei 2022 geïnformeerd over deze situatie.

Ter voorbereiding op de gewijzigde vaststelling is het bestemmingsplan 'Kelders, Krabbendijke' op 6 april 2021 voorgelegd aan de opinieraad. Tijdens deze vergadering is gesproken over de voorgestelde planwijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en de beantwoording van de ingediende zienswijzen. De vaststelling van het bestemmingsplan was voorzien in de vergadering van de besluitraad van 20 april 2021. Naar aanleiding van de behandeling in de opinieraad heeft het bedrijf Vogelaar Vredenhof ons college echter het verzoek gedaan om de vaststelling van het bestemmingsplan op te schorten. Dit verzoek heeft het bedrijf gedaan met het doel om zich nader te kunnen beraden op de met het bestemmingsplan vast te stellen planologisch-juridische regeling en om nader in overleg te kunnen treden met belanghebbenden. Ons college heeft zich bereid verklaard het verzoek tot opschorting van de vaststelling te honoreren en heeft de griffie derhalve verzocht het agendapunt 'Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Kelders, Krabbendijke' af te voeren van de agenda van de besluitraad van 20 april 2021. Met raadsmededeling D21.171715 hebben wij uw raad geïnformeerd over de opschorting van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kelders, Krabbendijke'.

Na opschorting van de raadsbehandeling is door het bedrijf Vogelaar Vredenhof uitvoerig overleg gevoerd met verschillende belanghebbenden en zijn onderling afspraken gemaakt om de invulling en het toekomstig gebruik van het bedrijfsterrein beter af te stemmen op de omgeving. Deze afspraken hebben waar nodig en mogelijk geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook hebben diverse overleggen plaatsgevonden tussen de gemeente en Vogelaar Vredenhof, vooral gericht op de regeling met betrekking tot opslag van goederen en met name van kisten en pallets. Uiteindelijk is hier overeenstemming over bereikt.

In het voorliggende vast te stellen bestemmingsplan 'Kelders, Krabbendijke' zijn de toelichting, regels en verbeelding aangepast aan de ontstane situatie (zie hierna onder 'Argumenten'). Bij de beantwoording van de ingediende zienswijzen is hier ook rekening mee gehouden, wetende dat de zienswijzen deels waren gericht op de woningbouwplannen in het ontwerpbestemmingsplan. De bijlagen bij de toelichting van het plan zijn slechts in beperkte mate aangepast. De verschillende onderzoeken zijn reeds in een eerdere planfase uitgevoerd en maken onder meer de (milieutechnische) mogelijkheden voor woningbouw binnen het toenmalige plangebied inzichtelijk. Van de bevindingen uit deze onderzoeken zal uiteindelijk in het kader van dit bestemmingsplan niet in de volle breedte gebruik worden gemaakt. De onderzoeken voldoen echter ruimschoots ter onderbouwing van de haalbaarheid van het nu vast te stellen plan.

Na alle voornoemde tussenstappen, voorziet het vast te stellen bestemmingsplan 'Kelders, Krabbendijke' nu dus alleen in het planologisch-juridisch kader voor de uitbreiding van de vestiging van Vogelaar Vredenhof, de bekrachtiging van het reeds aangelegde parkeerterrein en het bouwen van 2 woningen aan de Johan Willem Frisostraat. Tegelijkertijd met het bestemmingsplan wordt uw raad voorgesteld de grondexploitatie ten behoeve van het plangebied vast te stellen en een besluit te nemen over de wijze waarop het financiële tekort wordt gedekt.

Argumenten

Op 28 mei 2019 heeft ons college ermee ingestemd om het ontwerpbestemmingsplan 'Kelders, Krabbendijke' ter meningsvorming voor te leggen aan de opinieraad (besluit P19.010334). De opinieraad heeft in de vergadering van 11 juni 2019 zijn mening gevormd over dit ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd van 20 juni 2019 tot en met 31 juli 2019.

Zienswijzen

Tijdens de periode van tervisielegging zijn op het ontwerpbestemmingsplan 8 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen met kenmerk D19.003939. Deze nota is tevens opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan 'Kelders, Krabbendijke'. De Nota zienswijzen is geanonimiseerd met betrekking tot natuurlijke personen. Voor een juist begrip van de ingediende zienswijzen is voor de leden van uw raad een vertrouwelijk document (kenmerk D20.025461) beschikbaar bij de griffie met de namen van de indieners van de zienswijzen.

De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vast te stellen. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- In de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn enkele aanpassingen doorgevoerd met betrekking tot het bedrijf CF Techniek en de bijbehorende bedrijfswoning, waarmee uitvoering wordt gegeven aan de beantwoording van de zienswijze van CF Techniek.
- Er is een regeling opgenomen om de oprichting van een geluidsscherm tussen het bedrijf Vogelaar Vredenhof en de woning aan de Oude Rijksweg 13 te waarborgen.
- Paragraaf 5.10 Externe veiligheid is aangepast naar aanleiding van de zienswijze van de Veiligheidsregio Zeeland.
- De mogelijkheid om af te wijken van de toegestane bouwhoogte van 14 meter is geschrapt voor het bedrijfsterrein van Vogelaar Vredenhof. Een bouwhoogte van 14 meter is op deze locatie het maximaal aanvaardbare.

Ambtshalve aanpassingen

De meest ingrijpende wijzigingen in het vast te stellen plan worden ambtshalve doorgevoerd. Het plangebied van het bestemmingsplan is verkleind ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door het als 'Woongebied - Uit te werken' bestemde gedeelte niet meer in het vast te stellen plan op te nemen. Ook de planregels en de toelichting zijn op deze wijziging aangepast.

Daarnaast is in overleg met het bedrijf Vogelaar Vredenhof ter verduidelijking voor het bedrijf en omwonenden expliciet in de planregels vastgelegd dat het huidige gebruik van het bedrijfsterrein met buitenopslag kan worden voortgezet zolang de inpandige kistenberging niet is gerealiseerd. Een gefaseerde uitbreiding van de bedrijfsgebouwen kan daarbij synchroon lopen aan een gefaseerde afbouw van de buitenopslag van kisten. In de artikelen 3.4.3 en 3.4.6 is een regeling opgenomen om dit recht expliciet te bekrachtigen. Zodra de inpandige kistenopslag is gerealiseerd dient deze opslag inpandig plaats te vinden.

Tenslotte zijn diverse kleine (redactionele) correcties en aanpassingen in de toelichting en in de regels doorgevoerd. Dit onder meer om door het uitzonderlijke tijdsverloop van de procedure achterhaalde beschrijvingen te actualiseren. Het onderzoek naar stikstofdepositie is geactualiseerd op basis van het nieuwste rekenmodel.

Grondexploitatie

De grondexploitatie bevat de financiële uitgangspunten behorende bij het bestemmingsplan. Uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met deze uitgangspunten en het hieraan verbonden financiële resultaat. Om inzicht te krijgen in dit resultaat is een grondexploitatie met kenmerk D21.168072 opgesteld. Deze grondexploitatie laat een verlieslatend resultaat zien van € 411.872,00 na afronding van alle werkzaamheden. De kosten worden slechts voor een deel

afgedekt door de geraamde inkomsten. Dit komt onder andere door de beperkte gebruiksmogelijkheden van het gebied. Het terrein heeft geen eigen ontsluiting op de openbare weg. Bovendien is het terrein belast met verschillende zakelijke rechten. Dit beïnvloedt de verkoopprijs. Uw raad heeft op 25 juni 2019 (raadsbesluit P19.011096) ingestemd met de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en het bedrijf Vogelaar Vredenhof. Voorgesteld wordt het financiële tekort te dekken uit de Algemene reserve grondexploitatie.

Overlegresultaten

De planvoorbereiding en -afronding is samen met een tweetal stedenbouwkundig adviesbureaus ter hand genomen. Extern overleg heeft plaatsgevonden met het bedrijf Vogelaar Vredenhof en met de projectontwikkelaar die voornemens was om een woningbouwplan te ontwikkelen op de gronden aan de Dorpsstraat. Het overleg met laatstgenoemde partij heeft uiteindelijk, in samenspraak met wethouder Both, geresulteerd in de keuze de gronden aan de Dorpsstraat geen deel meer te laten uitmaken van het vast te stellen bestemmingsplan en uiteindelijk tot beëindiging van de samenwerking. Intern overleg heeft plaatsgevonden met de afdelingen GW en BMH. In hoofdstuk 7 van de toelichting op het vast te stellen bestemmingsplan 'Kelders, Krabbendijke' is een beschrijving opgenomen van de resultaten van de doorlopen procedure en van het vooroverleg.

Aanpak/Uitvoering

Het voorgaande samenvattend stellen wij uw raad voor om het bestemmingsplan 'Kelders, Krabbendijke' gewijzigd vast te stellen en daarbij tevens over te gaan tot vaststelling van de bijbehorende grondexploitatie en te besluiten dat het voorziene financiële tekort ten laste wordt gebracht van de Algemene reserve grondexploitatie.

Het vastgestelde bestemmingsplan zal daarna gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

Lasten, baten en dekking

In een op 5 november 2018 gesloten anterieure en koopovereenkomst tussen de gemeente en Vogelaar Vredenhof zijn de afspraken voor de invulling van de te verkopen gronden vastgelegd en is bepaald dat dit bedrijf een exploitatiebijdrage van € 26.490,00 betaalt voor de kosten die verband houden met de wijziging van het bestemmingsplan. Tevens wordt met deze overeenkomst de eventuele planschade die verband houdt met deze ontwikkeling op het bedrijf afgewenteld. Uw raad heeft op 25 juni 2019 ingestemd met de getekende overeenkomst, waarmee deze op grond van artikel 37, lid 5, sub c, van de overeenkomst ook tot stand is gekomen.

De baten en de lasten binnen dit project worden verantwoord op kostenplaats 400358 Herinvulling gasfabrieksterrein. Het geraamde tekort van € 411.872,00 wordt direct ten laste gebracht van de Algemene reserve grondexploitatie.

Standpunt opinieraad

De opinieraad is in zijn vergadering op 28 juni 2022 in de gelegenheid gesteld zijn opvattingen kenbaar te maken over het ontstane plandossier. Daarbij trad de opinieraad tevens op als hoorcommissie voor de indieners van zienswijzen. Tijdens de opinieraad is besloten om het als hamerstuk af te handelen in de besluitraad van 28 juni 2022.